

Einheimischenprogramm der Gemeinde Hausham

Baulandvergabe – Vergaberichtlinien:

Für den Fall der Baulandverwendung für einkommensschwächere und weniger begüterte Personen der örtlichen Bevölkerung gibt sich die Gemeinde Hausham folgende Vergaberichtlinien:

Richtlinien

der Gemeinde Hausham für die Vergabe von preisvergünstigtem Bauland für einkommensschwächere und weniger begüterte Personen

Aufgrund des starken Anstiegs der Grundstückspreise ist einkommensschwächeren und weniger begüterten Personen der örtlichen Bevölkerung, insbesondere jungen Familien und jungen Alleinerziehenden, der Erwerb angemessenen Wohnraums nicht oder nur mehr schwerlich möglich. Um zu vermeiden, dass solche Personen der örtlichen Bevölkerung aufgrund Wohnraumknappheit und hoher Immobilienpreise wegziehen müssen und damit die stabile und generationenübergreifende Bevölkerungsstruktur, das aktive Gemeindeleben und der soziale Zusammenhalt in der Gemeinde gefährdet werden, ist die Gemeinde Hausham bestrebt, im Rahmen ihrer tatsächlichen und rechtlichen Möglichkeiten Personen der örtlichen Bevölkerung den Erwerb von preisvergünstigten Wohnbaugrundstücken zur Eigennutzung zu ermöglichen.

Zur Sicherstellung einer gerechten und rechtskonformen Vergabe solcher preisvergünstigter Wohnbaugrundstücke stellt die Gemeinde Hausham die nachfolgenden Vergaberichtlinien auf. Die Vergabe erfolgt gemäß dieser ermessenslenkenden Verwaltungsvorschriften, wobei jeder Antragsteller nur ein Wohnbaugrundstück erhalten kann. Anspruchsbegründend sind diese Vergaberichtlinien nicht.

1. Antragsberechtigter Personenkreis

1.1 Es können sich nur volljährige natürliche Personen bis zum vollendeten 45. Lebensjahr bewerben. Eltern oder Alleinerziehende sind für ihre minderjährigen Kinder nicht antragsberechtigt.

1.2 Bei Ehegatten, eingetragenen Lebenspartnerschaften und nichtehelichen Lebensgemeinschaften ist ein gemeinsamer Antrag zu stellen. Es genügt, wenn einer der beiden Antragsteller die unter Ziffer 1.1 angeführten Antragsvoraussetzungen erfüllt. Erfüllen neben dem Antragsteller weitere Haushaltsangehörige (§ 18 WoFG) die vorgenannten Antragsvoraussetzungen, sind diese nicht antragsberechtigt.

Einheimischenprogramm der Gemeinde Hausham

1.3 Grundsätzlich nicht antragsberechtigt sind Personen, die bereits Eigentümer oder Erbbauberechtigte eines bebauten oder bebaubaren Grundstücks im Gemeindegebiet der Gemeinde Hausham sind. Dies gilt entsprechend, wenn ein Haushaltsangehöriger des Antragstellers Eigentümer oder Erbbauberechtigter eines bebauten oder bebaubaren Grundstücks im Gemeindegebiet der Gemeinde Hausham ist.

Ausnahmen können zugelassen werden, sollten die Wohnung, das Haus oder das Grundstück keine angemessenen Wohnverhältnisse für den Antragsteller und seine Haushaltsangehörigen gewährleisten. Angemessene Wohnverhältnisse sind regelmäßig dann gewährleistet, wenn

- die Wohnfläche für einen 1-Personen-Haushalt mindestens 50 m² beträgt;
- die Wohnfläche für einen 2-Personen-Haushalt mindestens 65 m² beträgt;
- die Wohnfläche für einen 3-Personen-Haushalt mindestens 80 m² beträgt.

Für jede weitere Person im Haushalt kann die Wohnfläche 15 m² mehr betragen. Ist eine Person des Haushalts schwerbehindert und/oder pflegebedürftig (ab Pflegegrad 2), kann die Wohnfläche zusätzlich 15 m² mehr betragen.

1.4 Die Immobilie wird als Vermögen angerechnet.

1.5 Zur Meidung einer gleichheitswidrigen Mehrfachbevorzugung einzelner Bewerber sind ferner die Personen nicht antragsberechtigt, die bereits in der Vergangenheit ein Baugrundstück im Rahmen eines Wohnbaulandmodells der Gemeinde Hausham erhalten haben. Dies gilt auch dann, sollte ein Ehegatte oder Lebenspartner des Antragstellers in der Vergangenheit ein Baugrundstück im Rahmen eines Wohnbaulandmodells der Gemeinde Hausham erhalten haben.

1.6 Immobilieneigentum außerhalb der Gemeinde Hausham wird als Vermögen angerechnet.

1.7 Das Jahreseinkommen (Gesamtbetrag der Einkünfte) des Antragstellers im Sinne von § 2 Abs. 3 EStG darf das durchschnittliche Jahreseinkommen eines Steuerpflichtigen in der Gemeinde Hausham nicht übersteigen. Das Durchschnittseinkommen bemisst sich nach den aktuellen Daten des Landesamtes für Statistik. **Nach aktuellen Daten bemisst sich das Durchschnittseinkommen in der Gemeinde Hausham auf 41.600 €.** Soll der Grundstückserwerb durch den Antragsteller und seinen Ehegatten oder Lebenspartner erfolgen, dürfen die addierten Jahreseinkommen im Sinne von § 2 Abs. 3 EStG das Doppelte des Jahresdurchschnittseinkommens in der Gemeinde Hausham nicht übersteigen. Abzustellen ist auf das Einkommen der letzten drei Kalenderjahre vor Antragstellung. Je kindergeldberechtigtem Kind erhöht sich die jeweilige Einkommensgrenze um die Höhe der doppelten Freibeträge im Sinn von § 32 Abs. 6 Satz 1 EStG; derzeit belaufen sich die doppelten Freibeträge **pro Kind auf 8.388,00 €.** Die Einkommensverhältnisse sind durch entsprechende Nachweise (z. B.

Einheimischenprogramm der Gemeinde Hausham

Steuerbescheide der letzten 3 Jahre, vom Steuerberater testierte Steuererklärungen oder anderweitige Erklärungen des Steuerberaters) zu belegen.

1.8 Das Vermögen aller zum Haushalt gehörenden Personen darf die Vermögensobergrenze von **360.000,00 Euro** nicht übersteigen. Die Höhe der Vermögensobergrenze errechnet sich aus einer durchschnittlichen Größe der Grundstücke multipliziert mit dem Bodenrichtwert 2021. Maßgeblich ist die Summe aller Vermögenswerte (z. B. Barvermögen, Wertpapiere, Bankguthaben, Kapitalanlagen, Lebensversicherungen, Edelmetalle, Oldtimer, Immobilien) des Antragstellers sowie seines Ehegattens oder Lebenspartners und aller zum Haushalt gehörenden Personen. Die Vermögenswerte sind durch entsprechende Nachweise (z. B. Steuerbescheide, vom Steuerberater testierte Steuererklärungen oder anderweitige Erklärungen des Steuerberaters, Kontoauszüge, Grundbuchauszüge, Gutachten, gutachterliche Stellungnahmen) zu belegen.

1.9 Schließlich fehlt es an der Antragsberechtigung auch dann, wenn die für die Vergabe maßgeblichen Umstände, insbesondere die Einkommens- und Vermögensverhältnisse, nicht offengelegt und nachgewiesen werden oder der Antragsteller eine Finanzierbarkeit des Grundstückserwerbs und des Bauvorhabens in geeigneter Form (z. B. vorläufige Finanzierungsbestätigung einer Bank oder Bausparkasse) nicht nachweisen kann.

2. Rangfolge innerhalb des Antragsberechtigten Personenkreises

2.1 Die Grundstücke werden in aller Regel an die antragsberechtigten Bewerber vergeben, die gemäß den nachstehenden Auswahlkriterien die höchste Punktzahl erreichen. Übersteigt die Zahl der zu berücksichtigenden Bewerbungen die Anzahl der zu vergebenden Grundstücke, werden die nicht berücksichtigten Bewerber in eine Ersatzbewerberliste aufgenommen. Zieht ein Bewerber vor der notariellen Beurkundung seinen Antrag zurück, rückt aus der Ersatzbewerberliste der Bewerber mit der höchsten Punktzahl nach.

2.2 Folgende Auswahlkriterien sind maßgeblich:

2.2.1 Einkommen gemäß vorstehender Ziffer 1.7:

Einkommensverhältnisse (maßgebend ist der Durchschnitt der Steuerbescheide der letzten drei Jahre) ohne Anrechnung der Kinderfreibeträge gem. Ziffer 1.7

1. Jahreseinkommen für Ehepaare bis 60.000 Euro	4 Punkte
2. Jahreseinkommen für Ehepaare bis 70.000 Euro	3 Punkte
3. Jahreseinkommen für Ehepaare bis 75.000 Euro	2 Punkte
4. Jahreseinkommen für Ehepaare bis 80.000 Euro	1 Punkt

Einheimischenprogramm der Gemeinde Hausham

5. Alleinstehende bis 30.000 Euro	4 Punkte
6. Alleinstehende bis 35.000 Euro	3 Punkte
7. Alleinstehende bis 40.000 Euro	2 Punkte

2.2.2 Vermögen gemäß vorstehender Ziffer 1.8: Höchstgrenze Vermögen 360.000 €

Vermögen bis 100.000 Euro	4 Punkte
Vermögen bis 150.000 Euro	3 Punkte
Vermögen bis 200.000 Euro	2 Punkte
Vermögen bis 250.000 Euro	1 Punkt

2.2.3 Familienstand:

Personen bis 45 Jahre je 2 Punkte

Kinder unter 15 Jahre, die nachweislich im Haushalt des Bewerbers leben je 5 Punkte

Kinder über 15 Jahre und sonstige Angehörige, die nachweislich dem Haushalt des Bewerbers angehören je 2 Punkte

2.2.4 Behinderung:

Nachgewiesene Behinderung ab 50 % GdB des Antragstellers oder eines Haushaltsangehörigen, der nach gesicherter Prognose auch in Zukunft seinen gemeldeten und tatsächlichen Wohnsitz im Haushalt des Antragstellers haben wird 2 Punkte

2.2.5 Pflegebedürftigkeit:

Nachgewiesene Pflegebedürftigkeit ab Pflegestufe 2 des Antragstellers oder eines Haushaltsangehörigen, der nach gesicherter Prognose auch in Zukunft seinen gemeldeten und tatsächlichen Hauptwohnsitz im Haushalt des Antragstellers haben wird 2 Punkte

Die aus den Punkten 2.2.1 bis 2.2.5 maximal erreichbare Punktezahl wird auf 30 Punkte begrenzt.

2.2.6 Örtlicher Bezug:

Gemeldeter und tatsächlicher Hauptwohnsitz des Antragstellers in der Gemeinde Hausham innerhalb der letzten fünfzehn Jahre vor Antragstellung (bei Ehegatten oder Lebenspartnern wird nur der Ehegatte oder Lebenspartner mit der höheren Punktzahl berücksichtigt):

Einheimischenprogramm der Gemeinde Hausham

Ansässigkeit des Bewerbers und/oder dessen Ehegatten im derzeitigen Gemeindegebiet:

5 Jahre	20 Punkte
4 Jahre	16 Punkte
3 Jahre	12 Punkte
2 Jahre	8 Punkte
1 Jahr	4 Punkte

Aktive Mitgliedschaft seit mindestens drei Jahren bei Vereinen, Verbänden, Organisationen in der Gemeinde Hausham 4 Punkte

Der Antragsteller geht als Arbeitnehmer, Selbständiger oder Gewerbebetreibender in der Gemeinde Hausham seinem Hauptberuf nach (bei Ehegatten oder Lebenspartnern wird nur der Ehegatte oder Lebenspartner mit der höheren Punktzahl berücksichtigt):

Aktive Berufstätigkeit des Antragstellers und/oder dessen Ehegatten oder Lebenspartner im derzeitigen Gemeindegebiet zum Zeitpunkt der Antragstellung:

seit 5 Jahren	10 Punkte
seit 4 Jahren	8 Punkte
seit 3 Jahren	6 Punkte
seit 2 Jahren	4 Punkte
seit 1 Jahr	2 Punkte

Wohnte der Antragsteller oder dessen Ehegatte oder Lebenspartner im Gemeindegebiet **und arbeitet** zum Zeitpunkt der Antragstellung in der Gemeinde Hausham, werden entweder die Punkte für das Wohnen oder die Punkte für das Arbeiten in Ansatz gebracht. Bei unterschiedlich hoher Punktzahl ist die höhere Punktzahl maßgeblich.

Wohnt und arbeitet der Antragsteller oder dessen Ehegatte oder Lebenspartner zum Zeitpunkt der Antragstellung in der Gemeinde Hausham, werden die o.g. Punkte für das Arbeiten der Punkteanzahl für das Wohnen hinzugezählt.

Die aus Punkt 2.2.6 maximal erreichbare Punktezahl wird auf 30 Punkte begrenzt.

3. Bewertungszeitpunkt

Maßgeblicher Zeitpunkt für die Bewertung der Vergabekriterien ist grundsätzlich der Zeitpunkt der Antragstellung. Danach eingetretene Veränderungen können von der Gemeinde Hausham nach pflichtgemäßem Ermessen berücksichtigt werden. Der Antragsteller hat solche Veränderungen der Gemeinde Hausham unverzüglich zur Kenntnis zu bringen und ggf. nachzuweisen.

4. Sonstige Bestimmungen

4.1 Nach Auswertung des Fragebogens erhält jeder Bewerber eine Mitteilung, ob er die Vergabekriterien erfüllt. Bewerbern, die die Vergabekriterien erfüllen, wird ein Lageplan der Bebauungspläne mitgeschickt. Jeder Bewerber kann ein Wunschgrundstück und ein Alternativgrundstück angeben.

4.2 Ein Rechtsanspruch auf Ausweisung und auf Zuteilung von Wohnbaugrundstücken besteht nicht.

4.3 Jeder Antragsteller kann seine Bewerbung vor, während und nach Abschluss des Vergabeverfahrens zurückziehen.

5. Grundstücksvergabe

5.1 Die Gemeinde Hausham berät und entscheidet über die Vergabe der Grundstücke an die Antragsteller in nichtöffentlicher Sitzung. Die Vergabeentscheidung wird den Begünstigten schriftlich unter Beifügen einer Rechtbehelfsbelehrung mitgeteilt. Die nicht berücksichtigten Antragsteller werden ebenfalls schriftlich informiert; auch dieser Mitteilung wird eine Rechtbehelfsbelehrung beigelegt.

Die Zuteilung einer Parzelle ist in einer nichtöffentlichen Sitzung des Gemeinderats zu behandeln. Der Rechtsweg ist ausgeschlossen. Mündliche Vereinbarungen sind unwirksam.

5.2 Punktegleichstand:

Kommen mehrere Bewerber aufgrund Punktegleichstands für die Zuteilung eines Grundstücks in Betracht, ist die größere Kinderzahl im Sinne von Ziffer 2.2.3, hilfsweise die größere Anzahl der behinderten oder pflegebedürftigen Personen im Sinne von Ziffer 2.2.4 und wiederum hilfsweise das niedrigere Einkommen im Sinne von Ziffer 1.7 für den Zuschlag maßgeblich. Ergibt sich auch hiernach ein Gleichstand, entscheidet das Los.

6. Inhalt des Grundstückskaufvertrages

Die Grundstücke werden zu den nachfolgenden Bedingungen an die Antragsteller verkauft, wobei der detaillierte Regelungsgehalt dem notariellen Grundstückskaufvertrag vorbehalten bleibt:

6.1 Die Gemeinde Hausham erhält ein mit einer Auflassungsvormerkung abzusicherndes Ankaufs- bzw. Wiederkaufsrecht in folgenden Fällen:

6.1.1 Der Käufer hat in dem Vergabeverfahren unrichtige Angaben gemacht

Einheimischenprogramm der Gemeinde Hausham

oder

6.1.2 der Käufer hat – Baureife vorausgesetzt – mit dem Rohbau des Wohngebäudes nicht innerhalb von drei Jahren ab Kaufvertragsabschluss begonnen

oder

6.1.3 der Käufer hat – Baureife vorausgesetzt – das Wohngebäude innerhalb von fünf Jahren ab Kaufvertragsabschluss nicht bezugsfertig errichtet oder nicht mit gemeldetem und tatsächlichem Hauptwohnsitz bezogen. Auf begründeten Antrag kann die Gemeinde Hausham einer angemessenen Verlängerung der Bebauungsfrist zustimmen

oder

6.1.4 der Käufer hat das bebaute oder unbebaute Grundstück innerhalb von 15 Jahren ab Besitzübergang ganz oder teilweise an Dritte veräußert, es vermietet oder es in sonstiger Weise Dritten zur Nutzung überlassen

oder

6.1.5 der Käufer stirbt nach Abschluss des Grundstückskaufvertrages, es sei denn, dieser hat das Grundstück an seinen Ehegatten, an seinen Lebenspartner oder an seine Abkömmlinge vererbt und der Erbe, einer der Erben oder alle Erben übernehmen vollumfänglich die dem Erblasser in dem Grundstückskaufvertrag auferlegten Verpflichtungen.

6.2 Der Ankauf bzw. Wiederkauf erfolgt zu dem Preis, zu dem der Käufer das Grundstück erworben hat. Vom Käufer für das Grundstück aufgewendete Erschließungs-, Herstellungs- und Anschlusskosten sind hinzuzurechnen. Sollte das Grundstück bereits bebaut sein, ist für die ganz oder teilweise hergestellten baulichen Anlagen der aktuelle Verkehrswert zu bezahlen. Können sich die Parteien nicht über die Höhe des Ankaufs- bzw. Wiederkaufspreises oder den Wert der baulichen Anlagen einigen, so erfolgt auf Antrag einer Partei die Preis- bzw. Wertermittlung durch den Gutachterausschuss des Landkreises Miesbach oder einen von diesem zu bestimmenden öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für die Bewertung unbebauter und bebauter Grundstücke. Die insoweit anfallenden Kosten trägt der Käufer.

6.3 Anstelle der Ausübung des Ankaufs- bzw. Wiederkaufrechts kann die Gemeinde Hausham vom Käufer verlangen, dass dieser das bebaute oder unbebaute Grundstück an einen von der Gemeinde Hausham zu benennenden oder zu beschäftigenden Kaufinteressenten veräußert, der antragsberechtigt im Sinne vorstehender Ziffer 1 ist. Bei mehreren Kaufinteressenten ist das Grundstück an den

Einheimischenprogramm der Gemeinde Hausham

Kaufinteressenten mit der höchsten Punktzahl gemäß vorstehender Ziffer 2 zu veräußern. Der Kaufinteressent hat den sich nach vorstehender Ziffer 6.2 ergebenden Kaufpreis zu bezahlen und muss die dem Erstkäufer in dem Grundstückskaufvertrag auferlegten Verpflichtungen vollumfänglich übernehmen.

6.4 Die Gemeinde Hausham kann anstelle der Ausübung des Ankaufs- bzw. Wiederkaufsrechts die Zahlung eines einmaligen Geldbetrages verlangen. Dieser Ablösebetrag errechnet sich aus der Differenz zwischen dem Verkehrswert des Grundstücks zum Zeitpunkt der Möglichkeit zur Ausübung des Ankaufs- bzw. Wiederkaufsrechts und dem vereinbarten Grundstückskaufpreis; sind seit dem ursprünglichen Kauf bereits mindestens acht Jahre und damit mehr als die Hälfte der Bindungsfrist von 15 Jahren verstrichen, werden bei einem Weiterverkauf nur mehr 50 % des errechneten Ablösebetrages fällig. Können sich die Parteien nicht auf einen Ablösebetrag verständigen, so erfolgt auf Antrag einer Partei die Betragsermittlung durch den Gutachterausschuss des Landkreises Miesbach oder einen von diesem zu bestimmenden öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für die Bewertung unbebauter und bebauter Grundstücke. Die insoweit anfallenden Kosten trägt der Käufer.

6.5 Die Gemeinde Hausham behält sich ausdrücklich vor, bei Vorliegen eines sachlichen Grundes den Inhalt des Grundstückskaufvertrages abweichend von den vorgenannten Bedingungen zu gestalten.

7. Inkrafttreten

Das Baulandmodell der Gemeinde Hausham sowie die vorstehenden Vergaberichtlinien der Gemeinde Hausham treten mit Wirkung vom 01.08.2021 in Kraft.

Hausham den 30.07.2021



Jens Zangenfeind
1. Bürgermeister

